

SANEAMIENTO DE BIENES RAICES
(Concepto CCTCP 083 de Febrero 27 de 1997)

CONSULTA

Aclaración sobre “la forma correcta de contabilizar el saneamiento de bienes raíces a que hace referencia el artículo 80 de la Ley 223 de 1995, pues en el mencionado artículo se establece que las utilidades comerciales que se obtengan como resultado de la enajenación de bienes raíces a los que se les ajuste el costo fiscal al valor comercial, podrán ser distribuidas con el carácter de ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional.

En el Plan Único de Cuentas para comerciantes - PUC - el saneamiento fiscal es parte de la cuenta Revalorización de Patrimonio, en la que se establece que este valor no podrá distribuirse como utilidad a los socios o accionistas, hasta tanto se liquide el ente económico o se capitalice tal valor .

Debe hacerse la contabilización en las cuentas de orden fiscales? Debe hacerse como un superávit por valorizaciones? Debe hacerse como revalorización de patrimonio?”.

CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública aprobó el siguiente concepto:

En relación con las dos primeras preguntas, el CONSEJO al resolver una consulta que le fue formulada en forma similar, se pronunció en respuesta que fue publicada en el Boletín Informativo No. 9 de octubre de 1996.

Con respecto a la tercera inquietud, también se pronunció este Organismo en sesión de la fecha al resolver otra consulta sobre el mismo tema, en los siguientes términos :

“... es oportuno aclarar que el rubro 3410 “Saneamiento Fiscal“ abierto en el Plan de Cuentas dentro del grupo Revalorización del Patrimonio es para registrar “... el saldo que por virtud de normas legales especiales generaron ajustes a la contabilidad del ente económico, como fueron, la inclusión de activos, retiro de pasivos inexistentes y la reclasificación de provisiones subestimadas“ y no para “... ajustar al valor comercial de los bienes raíces ...“, como esta expresamente contemplado en las normas o principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.”

Se continúa diciendo en la respuesta en comentario, que “... el saneamiento fiscal que hemos venido tratando fue exclusivamente para efectos tributarios y el artículo 136 del Decreto 2649 de 1993 estipula que “cuando normas distintas e incompatibles con los principios de contabilidad generalmente aceptados exijan el registro contable de ciertos hechos, éstos se harán en cuentas de orden fiscales o de control, según corresponda“. (El subrayado no es del texto).